



ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

04 марта 2026 г. № 97-рп
г. Хабаровск

О комплексном развитии незастроенной территории в границах ул. Тихоокеанской – ул. Победы в Краснофлотском районе городского округа "Город Хабаровск"

В соответствии с подпунктом "б" пункта 2 части 2 статьи 66, со статьей 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с постановлениями Правительства Хабаровского края от 08 июля 2021 г. № 286-пр "Об утверждении Перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории", от 27 декабря 2024 г. № 487-пр "Об определении сведений, подлежащих включению в решение о комплексном развитии территории в Хабаровском крае, и утверждении Правил заключения оператором комплексного развития территории соглашения с уполномоченным исполнительным органом Хабаровского края, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Хабаровского края в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Хабаровского края, главой местной администрации муниципального образования Хабаровского края", распоряжением Правительства Хабаровского края от 07 сентября 2022 г. № 1246-рп "Об определении операторов комплексного развития территории, обеспечивающих реализацию решений о комплексном развитии территорий, принятых Правительством Хабаровского края":

1. Принять решение о комплексном развитии незастроенной территории в границах ул. Тихоокеанской – ул. Победы в Краснофлотском районе городского округа "Город Хабаровск" согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению (далее также – решение о комплексном развитии территории и территория, подлежащая комплексному развитию, соответственно).

2. Установить, что:

1) реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется обществом с ограниченной ответственностью Специализированным застройщиком "СД Хабаровск Краснофлотский" (ИНН 2700055680) (далее – оператор КРТ), являющимся дочерним

обществом акционерного общества "ЗАСТРОЙЩИК.27" (ИНН 2722125475);

2) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории составляет 10 лет с даты принятия настоящего распоряжения;

3) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, приведены в приложении № 2 к настоящему распоряжению;

4) при реализации решения о комплексном развитии территории применяются предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 3 к настоящему распоряжению;

5) перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, в границах территории, подлежащей комплексному развитию, приведен в приложении № 4 к настоящему распоряжению;

6) перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, приведен в приложении № 5 к настоящему распоряжению;

7) перечень зон с особыми условиями использования территорий, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, приведен в приложении № 6 к настоящему распоряжению;

8) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами здравоохранения, образования, культуры, спорта) приведены в приложении № 7 к настоящему распоряжению;

9) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения приведены в приложении № 8 к настоящему распоряжению;

10) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения приведены в приложении № 9 к настоящему распоряжению;

11) перечень видов работ по благоустройству территории, подлежащей комплексному развитию, приведен в приложении № 10 к настоящему распоряжению.

3. Оператору КРТ:

1) обеспечить разработку проектной документации на объекты

коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, а также иные объекты, подлежащие строительству, сносу или реконструкции;

2) осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в соответствии с:

- утвержденной документацией по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития территории;

- расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, приведенными в приложениях № 7 – 9 к настоящему распоряжению;

3) осуществить благоустройство территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с приложением № 10 к настоящему распоряжению;

4) безвозмездно передать в муниципальную собственность городского округа "Город Хабаровск" после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, а также иные объекты, перечень и условия передачи которых определяются соглашением о реализации решения о комплексном развитии территории;

5) обеспечить строительство в границах комплексного развития территории отдельно стоящего здания дошкольной образовательной организации не менее чем на 230 мест и безвозмездную передачу его в муниципальную собственность городского округа "Город Хабаровск";

6) обеспечить строительство в границах комплексного развития территории встроенно-пристроенных помещений амбулаторно-поликлинического учреждения площадью не менее 500 кв. метров и безвозмездную передачу их в собственность Хабаровского края.

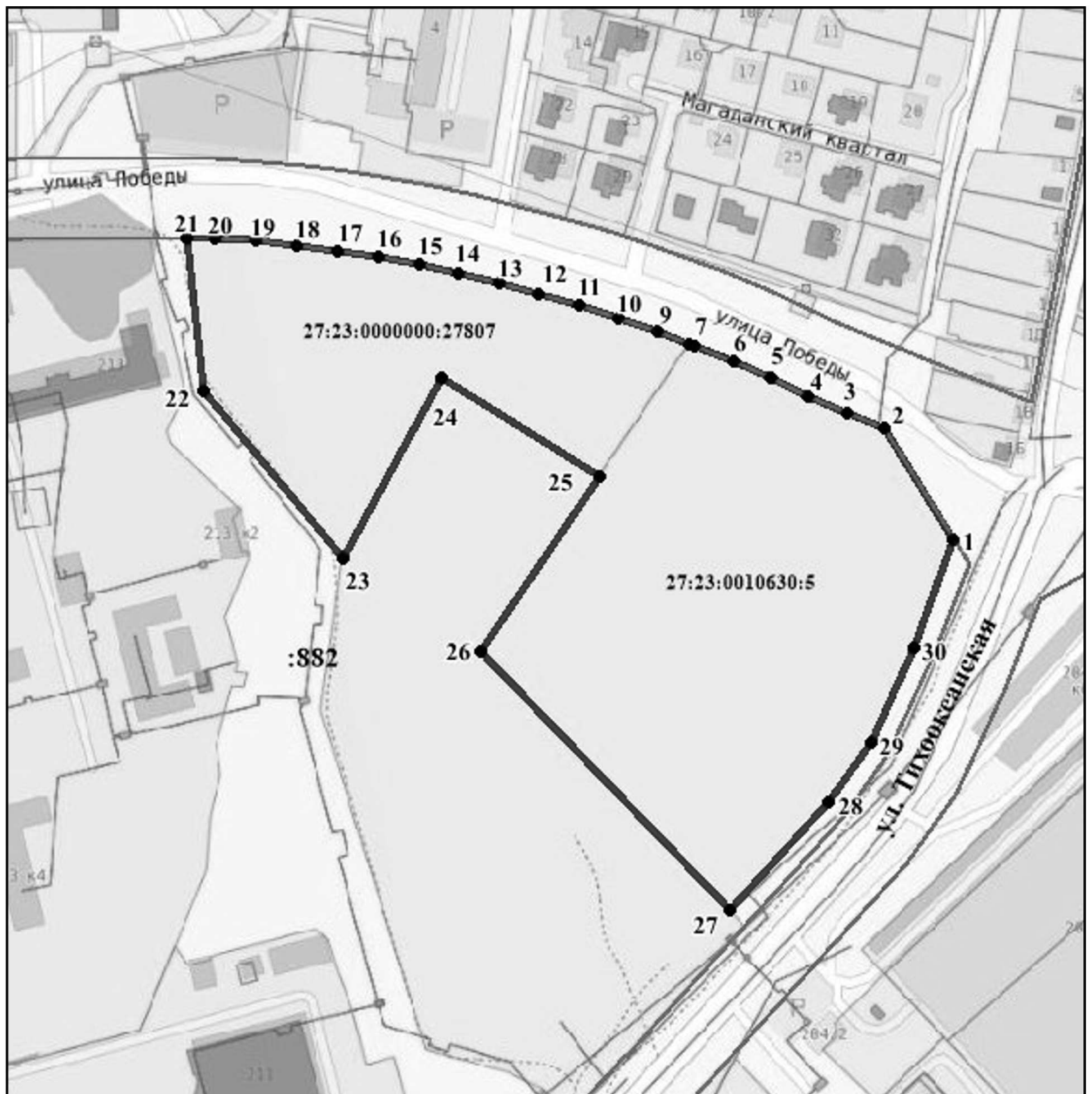
Губернатор,
Председатель Правительства





Д.В. Демешин

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 04 марта 2026 г. № 97-рп

СХЕМА
расположения незастроенной территории, подлежащей комплексному
развитию в границах ул. Тихоокеанской – ул. Победы в Краснофлотском
районе городского округа "Город Хабаровск"



-  - граница территории, подлежащей комплексному развитию;
-  - красные линии на территории г. Хабаровска.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ
границ территории, подлежащей комплексному развитию

Номер точки	X	Y
1	465141.24	3176692.67
2	465198.42	3176658.66
3	465206.48	3176639.81
4	465214.70	3176620.61
5	465224.39	3176602.16
6	465233.25	3176583.29
7	465241.62	3176564.20
8	465242.70	3176561.54
9	465249.49	3176544.90
10	465256.86	3176525.40
11	465263.71	3176505.71
12	465270.05	3176485.86
13	465275.87	3176465.85
14	465281.16	3176445.68
15	465285.93	3176425.40
16	465290.17	3176404.98
17	465293.87	3176384.47
18	465297.04	3176363.87
19	465299.67	3176343.19
20	465301.44	3176322.42
21	465301.76	3176308.28
22	465224.75	3176315.23
23	465137.91	3176383.27
24	465228.40	3176435.27
25	465177.07	3176514.59
26	465090.06	3176452.34
27	464956.70	3176575.45
28	465009.70	3176626.72
29	465039.44	3176648.29
30	465086.51	3176671.50
1	465141.24	3176692.67

Площадь территории – 60223 кв. метров

ПЕРЕЧЕНЬ
земельных участков, включаемых в границы территории, подлежащей
комплексному развитию

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0000000:27807

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0010630:5

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 04 марта 2026 г. № 97-рп

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории

1. Среднеэтажная жилая застройка – размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома, код 2.5 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее – классификатор).

2. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (код 2.6 классификатора).

3. Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 3.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.6, 3.6.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 классификатора, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны (код 2.7 классификатора).

4. Дошкольное, начальное и среднее общее образование – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе

зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом (код 3.5.1 классификатора).

5. Площадки для занятий спортом – размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) (код 5.1.3 классификатора).

6. Земельные участки (территории) общего пользования – земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 классификатора (код 12.0 классификатора).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 04 марта 2026 г. № 97-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м*	Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*	Максимальный процент застройки земельного участка, %*		Предельная плотность застройки земельного участка (территории), кв.м зданий/га**
		надземной части, %	подземной части, %	
1	2	3	4	5
0	Минимальное количество этажей – 3 Максимальное количество этажей – не ограничено	60	80	24 000

*В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Хабаровск", утвержденными решением Хабаровской городской Думы от 21 мая 2002 г. № 211.

**В соответствии со сводом правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 04 марта 2026 г. № 97-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, в границах территории, подлежащей комплексному развитию

1. Многоквартирные жилые дома.
2. Дошкольная образовательная организация не менее чем на 230 мест (отдельно стоящее здание)*.
3. Встроено-пристроенные помещения амбулаторно-поликлинического учреждения площадью не менее 500 кв. м.*
4. Объекты транспортной инфраструктуры (внутриквартальные дороги и проезды).
5. Объекты коммунальной инфраструктуры (объекты теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения).
6. Иные объекты, определенные соглашением о реализации решения о комплексном развитии территории.

* Расчетное количество мест определено в приложении № 7 "Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности, указанных объектов для населения (расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами здравоохранения, образования, спорта)" настоящего распоряжения.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 04 марта 2026 г. № 97-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

объектов капитального строительства, линейных объектов, расположенных
в границах территории, подлежащей комплексному развитию

п/п	Кадастровый номер	Функциональное назначение	Сведения о правообладателях
1	2	3	4
1.	27:23:0010614:882	Тепловая сеть	Городской округ "Город Хабаровск"

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 04 марта 2026 г. № 97-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

зон с особыми условиями использования территорий, расположенных
в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно
сведениям Единого государственного реестра недвижимости

№ п/п	Реестровый номер	Наименования зоны с особыми условиями использования территории
1	2	3
1.	27:00-6.495	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 3. Охранная зона транспорта
2.	27:00-6.549	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Хабаровск (Новый)
3.	27:23-6.1668	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4 сектор 385. Охранная зона транспорта
4.	27:23-6.1774	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4 сектор 384. Охранная зона транспорта
5.	27:23-6.1701	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4 сектор 355; Тип зоны: Охранная зона транспорта
6.	27:00-6.494	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 6

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 04 марта 2026 г. № 97-рп

**Расчетные показатели
минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной
инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня
территориальной доступности, указанных объектов для населения
(расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности
объектами здравоохранения, образования, культуры, спорта)**

№ п/п	Наименование объекта социальной инфраструктуры	Единицы измерения	Необходимая обеспеченность	Территориальная доступность	Планируемые к строительству объекты социальной инфраструктуры, находящиеся в радиусе территориальной доступности
1	2	3	4	5	6
1.	Организации, реализующие программы начального общего, основного общего и среднего общего образования	мест	578*	800 метров пешеходной доступности **	Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение гимназия № 7, ул. Тихоокеанская, 194а Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение гимназия № 8, ул. Тихоокеанская, 186А Планируемое к строительству здание образовательной организации на 990 мест ***
2.	Организации, реализующие программы дошкольного образования	мест	337*	500 метров пешеходной доступности **	Планируемое к строительству отдельно стоящее здание дошкольной образовательной организации не менее чем на 230 мест в границах комплексного развития территории
3.	Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях	посещений в смену	35****	30 минут транспортной доступности ****	КГБУЗ "Городская клиническая больница" имени профессора А.М. Войно -Ясенецкого Планируемые к строительству встроено-пристроенные помещения

					амбулаторно-поликлинического учреждения площадью 500 кв. м в границах комплексного развития территории
4.	Физкультурно-спортивные залы общего пользования	кв. м площ ади пола	1 *****	30 минут транспортной доступности*****	Хабаровская городская общественная организация Киокусинкай каратэ, ул. Руднева, 71
					Фитнес-клуб "ФитМастер", ул. Тихоокеанская, 218Б
5.	Объекты в области культуры (парки культуры и отдыха)	объект	1*****	20 минут транспортной доступности*****	Парк культуры и отдыха "Северный"

*В соответствии с таблицами 18, 22 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Хабаровск", утвержденных решением Хабаровской городской Думы от 22 июля 2025 г. № 354.

**В соответствии с СП 2.4.3648-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи", утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 сентября 2020 г. № 28.

***В соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Хабаровск» принятой в новой редакции, утвержденной решением Хабаровской городской Думы от 16.12.2025 №521.

****В соответствии с таблицами 4, 16, 17 Нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденных постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 г. № 136-пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 04 марта 2026 г. № 97-рп

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности, указанных объектов для населения

№ п/п	Наименование вида объекта	Наименование расчетного показателя	Расчетное количество жителей на территории комплексного развития	Значение расчетного показателя	Значение расчетного показателя транспортной доступности
1	2	3	4	5	6
1.	Объекты электроснабжения	электрическая нагрузка электроприемников квартир жилых зданий, кВт/час в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	4818	346896*	не установлено
2.	Объекты теплоснабжения	расход тепловой энергии на отопление жилых зданий, Гкал/ч	4818	6,96**	не установлено
3.	Объекты водоснабжения	среднесуточное водопотребление куб.м в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	4818	45404,83**	не установлено
4.	Объекты водоотведения	среднесуточное водоотведение куб.м в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	4818	45404,83**	не установлено

*В соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 19 июня 2015 г. № 141-пр "Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению и нормативов потребления электрической энергии, потребляемой при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме".

**В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденными постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 г. № 136-пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 04 марта 2026 г. № 97-рп

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности, указанных объектов для населения

№ п/п	Наименование вида объекта	Наименование расчетного показателя	Значение расчетного показателя	Значение расчетного показателя транспортной доступности
1	2	3	4	5
1.	Автомобильные дороги местного значения в границах населенных пунктов	уровень обеспеченности, протяженность улично-дорожной сети, км/кв. км	0,15*	не установлено

*В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденными постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 г. № 136-пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 10
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 04 марта 2026 г. № 97-рп

Перечень
видов работ по благоустройству территории,
подлежащей комплексному развитию

1. Озеленение: создание газонов, клумб, высадка деревьев и кустарников.
2. Освещение: установка основного и декоративного освещения.
3. Малые архитектурные формы: установка скамеек, урн, беседок и других элементов.
4. Обустройство функциональных зон: создание детских и спортивных площадок, зон отдыха, парковок, хозяйственных зон.
5. Инфраструктурные работы: устройство пешеходных дорожек, тротуаров, проездов, ограждений.

Виды работ, указанные в пунктах 1-5 настоящего Перечня, предусмотреть в проектной документации в соответствии с подпунктом "м" пункта 12 раздела II Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
